

Giudizio Peritale

*Giudizio Peritale analitico in riferimento a procedura
esecutiva 255/13 Tribunale di Massa-Giudice G.
Fabbrizzi, su beni immobili posti in Comune di Massa
(MS), Via Bassa Tambura n. 39 e 41 ed in Via Galliano
n. 80.*

Massa (MS), lì 08.04.2015

*In fede
(Geom. Luca GUGLIELMI)*



GIUDIZIO PERITALE

OGGETTO: Giudizio peritale di beni immobili posti in Comune di Massa (MS), Via Bassa Tambura n. 39 e 41 ed in Via Galliano n. 80, al fine di valutarne il più probabile valore di mercato, in riferimento a richiesta di espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto *Geom. Luca GUGLIELMI*, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Massa - Carrara al n° 1056, con studio professionale corrente in Montignoso, Via Marina n° 77/d, in qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Massa (MS), nella persona del Giudice delle Esecuzioni Dott. G. Fabbrizzi, avendo ricevuto incarico di rispondere esaurientemente ai quesiti di cui alla procedura esecutiva n° 255/13 in copia allegata sotto la lettera "A", si è messo in condizione di emettere quanto segue:-----

PREMESSA

Dopo essermi recato nei luoghi in cui gli immobili risultano essere ubicati, al fine di verificarne la reale conformazione morfologica, documentando il mio accurato sopralluogo con l' emissione di un adeguato repertorio fotografico, ho provveduto a sincerarmi della esistenza di Concessioni Edilizie, permessi di costruire, D.I.A. o quant' altro per poter appurare la regolarità urbanistica degli immobili in oggetto, recandomi nelle sedi preposte del Comune di Massa. Altresì, ad ulteriore verifica dello stato catastale ed amministrativo, ho effettuato tutte le ricerche ipo - catastali necessarie, con l' intento di verificare la corrispondenza col reale e con quanto già in precedenza appurato sugli immobili in oggetto, recandomi presso l' agenzia del Territorio di Massa - Carrara e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari. A seguito di quanto sopramenzionato ho potuto quindi provvedere alla stesura della seguente perizia di stima e più nel dettaglio:-----



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO 1

a) **Oggetto della stima:**-----

1) Beni immobili ubicati nel Comune di Massa, Via Bassa Tambura n. 39 – Loc. Santa Lucia:

Il bene immobile di cui trattasi in questa sezione, risulta essere un' unità immobiliare adibita a fondo commerciale posta a piano terra, all' interno di un fabbricato sviluppantesi su n. 3 (tre) piani fuoriterza, di ampie dimensioni di cui fanno parte numerose altre unità immobiliari, in parte adibite a civile abitazione ed in parte ad uso commerciale. Il tutto con antistante cortile interno comune, a cui si accede direttamente da scaletta di collegamento posta su Via Bassa Tambura. Lo stesso cortile, posto sul lato Viareggio dell' intero fabbricato, è in parte pavimentato con scaglie di marmo ed in parte destinato a verde, con aiuole sulle quali insistono piccole alberature da giardino su prato erboso. L' epoca costruttiva dell' intero immobile è risalente presumibilmente a data antecedente il 1941. L' intero immobile, risulta avere forma pressochè regolare.-----

L' unità immobiliare di cui trattasi, risulta essere posta, come detto in precedenza, a piano terra, con, affiancate sui lati mare e monti due unità immobiliari poste in aderenza. La stessa unità è perciò libera solo su due lati, Carrara e Viareggio, ed ha il suo accesso principale, dal cortile di cui sopra. La stessa unità, presenta al suo interno, una divisione costituita da tramezzature di cartongesso, facilmente rimovibili, che suddividono l' unità in n. 4 (quattro) vani e più precisamente: Ingresso con vano adibito a sala d' attesa, corridoio dal quale si accede al secondo vano, al terzo vano ed al wc, dotato di anti - bagno adibito a ripostiglio; il tutto, in funzione del fatto che l' ultima attività commerciale svolta all' interno del fondo stesso, era di estetica. Tali opere non sono state regolarmente denunciate, ne da un punto di vista urbanistico ne da un punto di vista catastale. Difatti l' immobile, in planimetria catastale, si presenta come un unico vano con annesso wc di pertinenza esclusiva. Pertanto si precisa, che al fine di regolarizzare la situazione urbanistico – catastale, sarà necessario rimuovere le tramezze suddette. Ad oggi, l' unità immobiliare in questione, risulta essere utilizzata dalla proprietaria come rimessaggio di attrezzature varie, non connesse ad attività ben specifiche, in quanto di utilizzo vario. L' altezza interna risulta essere di Mt. 2.90. Le tramezze in cartongesso invece, risultano avere un' altezza pari a Mt. 2,20. La pavimentazione interna è in monocottura di colore chiaro con rivestimenti, all' interno del vano ad



uso bagno in ceramica, anch' essa di colore chiaro. La finestra esistente è in legno con vetro singolo. La porta d' ingresso principale è in alluminio. Le soglie, sia della finestra che della porta d' ingresso, risultano essere in marmo bianco di Carrara. La porta interna d' accesso al vano bagno è in legno tamburato. Lo stato conservativo e manutentivo dell' unità risulta discreto.-----

Tuttavia, eccezion fatta per l' esistenza delle tramezzature in cartongesso, che dovranno essere oggetto di demolizione come detto in precedenza, l' immobile risulta essere meglio distinto nella planimetria catastale depositata presso l' Agenzia del Territorio ed allegata in copia alla presente di cui è parte integrante, sotto la lettera "B". Si precisa inoltre, a maggior chiarimento, che nel grafico allegato di ui alla lettera "C", viene riportata l' attuale situazione dell' immobile.-----

b) Ubicazione e confini catastali:-----

L' unità immobiliare oggetto della presente stima è posta a confine lato nord, con la Via Felice Cavallotti, lato est con la restante porzione di fabbricato posta in aderenza; lato sud sul cortile di cui ai punti precedenti, posto a confine diretto con la strada pubblica detta "Via Bassa Tambura", salvi se altri. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente sotto la lettera "D".-----

c) Dati catastali:-----

Il tutto risulta essere regolarmente censito all' Agenzia del Territorio della provincia di Massa – Carrara così come segue:-----

L' unità a piano terra Fg. 66 Map.le 329 Sub. 3, Cat. C/1 - Cl 6 -Consistenza Mq. 32,00 - Rendita Catastale € 629/66;(vedi visure catastali allegate sotto le lettere "E").-----

Si fa presente, a maggior chiarimento, che l' identificazione catastale dell' immobile non risulta propriamente perfetta in quanto in planimetria risultano presenti, come detto in precedenza, le tramezzature in cartongesso. Si precisa, comunque, che tali difformità possono essere regolarizzate con l'abbattimento totale, vista la loro facile rimozione.-----

d) Consistenza del bene:-----

L' immobile in oggetto ha forma pressoché regolare ed occupa una superficie commerciale lorda comprese le murature di complessivi Mq. 37,00 circa, di cui Mq. 8,00 destinati ad anti – bagno e wc.-----

e) Caratteristiche costruttive:-----



L' intero manufatto risulta essere costruito con muratura portante mista laterizio e pietrame, con solai in latero cemento debitamente ammortati perimetralmente con cordoli di collegamento. Le facciate risultano in parte debitamente intonacato al civile con tinteggiatura di colore giallo. All' interno la tinteggiatura risulta essere di colore bianco, in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il tutto come meglio si può evincere dal repertorio fotografico allegato alla presente sotto la lettera "F".-----

L' unità immobiliare è dotata inoltre di impianti idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo. Altresì si fa presente che gli scarichi sono regolarmente allacciati alla rete fognaria comunale. Il tutto così come previsto dalle vigenti normative in materia.-----

Relativamente alla presenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37, si comunica che la proprietaria non risulta essere in possesso delle stesse, come da lei dichiarato al Sottoscritto.-----

Relativamente alla certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa alla direttiva CE n. 2002/91, si comunica che la stessa, per l' immobile in oggetto, non è mai stata redatta ne tanto meno presentata agli enti preposti.-----

STATO AMMINISTRATIVO

a) Verifica della regolarità urbanistica/edilizia:-----

Le opere di edificazione dell' intero fabbricato risultano essere cominciate presumibilmente in data antecedente all' anno 1941, e successivamente mai modificate con atti amministrativi.-----

b) Verifica della provenienza:-----

L' immobile risulta essere attualmente di proprietà della **[REDACTED]** **[REDACTED]** avente la quota pari all' intero della piena proprietà. Ad oggi l' immobile risulta utilizzato dalla stessa sig.ra, come magazzino di deposito occasionale.-----

Lo stesso bene risulta essere a lei pervenuto in virtù di atto di Compravendita Notaio L. Maneschi registrato a Massa (MS) il 30/10/1982; reg. gen. 7482 ed ivi trascritto al registro particolare n° 6143, dal quale si evince che **[REDACTED]**



vendono, cedono e trasferiscono le loro quote alla [REDACTED] (vedi visure ipotecarie allegati sotto la lettera "G").-----

Ad oggi sugli immobili in oggetto risultano pendenti i seguenti atti giudiziari:-----

- 1) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED]; REG. PART. 1663 DEL 05/12/2001.--
 - 2) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED]; REG. PART. 1756 DEL 19/12/2001.---
 - 3) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI B [REDACTED]; REG. PART. 55 DEL 10/01/2002.-----
 - 4) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI C [REDACTED]; REG. PART. 333 DEL 04/03/2002.-----
 - 5) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED]; REG. PART. 553 DEL 09/04/2002.-----
 - 6) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI M [REDACTED]; REG. PART. 879 DEL 11/02/2014.-----
- Atti, quelli sopracitati per cui si richiede la presente valutazione.-----

VALUTAZIONI

a) Analisi della commercialità del bene:-----

Da un punto di vista di commerciabilità del bene si fa presente che vi è una discreta richiesta di beni simili a quello in oggetto, seppure ad oggi il mercato immobiliare, come ben noto, sia in fase di stallo ormai da diversi anni-----

Comunque il bene gode di una discreta commerciabilità .-----

b) Collocazione nel contesto del territorio comunale :-----

L' unità immobiliare di cui trattasi, ricadente appena fuori dal centro storico del Comune di Massa, risulta ben collocato all'interno del comprensorio comunale su cui insiste, infatti è posto nelle immediate vicinanze dai servizi di primaria necessità, ed è ben asservito dalla strada pubblica Via Bassa Tambura, la quale risulta facilmente raggiungibile e ben collegata alle strade principali.-----



ASSEGNAZIONE VALORE COMMERCIALE ASSE IMMOBILIARE PIGNORATO

LOTTO 1

c) Determinazione del valore di mercato:-----

Fatte le opportune indagini di mercato per beni simili a quelli in perizia e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, siano esse da considerarsi negative o positive, in considerazione di quanto indicato anche nelle tabelle OMI (vedi allegato di cui alla lettera "H"), io sottoscritto Geom. Luca GUGLIELMI sono giunto alla seguente valutazione:-----

LOTTO 1 : IMMOBILI DI CUI AL FOGLIO 66 MAPPALE 329 SUBALTERNO 3

- 1) Fondo Commerciale, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq. 29,00 circa,
a Euro 2.050/00 a Mq. per cui :

$$\text{Mq } 29,00 \times \text{Euro } 2.050/00 = \text{Euro } 59.450/00$$

- 2) Superficie secondaria all' interno di fondo commerciale, avente una superficie lorda vendibile di
complessivi Mq. 8,00 circa,

a Euro 1.025/00 a Mq. per cui :

$$\text{Mq } 8,00 \times \text{Euro } 1.025/00 = \text{Euro } 8.200/00$$

VALORE TOTALE LOTTO 1 pari a Euro 67.650/00

(sessantasettemilaseicentocinquanta/00)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI ALLA SIG.RA [REDACTED]

[REDACTED]

Per il lotto 1 quote di diritto spettanti pari all' intero della piena proprietà per un valore complessivo
delle quote di **Euro 67.650/00**



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO 2

a) **Oggetto della stima:**-----

1) Beni immobili ubicati nel Comune di Massa, Via Bassa Tambura n. 39 – Loc. Santa Lucia:

Il bene immobile di cui trattasi in questa sezione, risulta essere un' unità immobiliare adibita a civile abitazione posta a piano terra e primo, all' interno dello stesso fabbricato in cui risulta essere ubicata l' unità di cui al LOTTO 1; quindi lo stesso si sviluppa su n. 3 (tre) piani fuoriterra; risulta essere di ampie dimensioni e dello stesso fanno parte numerose altre unità immobiliari, in parte adibite a civile abitazione ed in parte ad uso commerciale. Il tutto con antistante cortile interno comune a tutte le unità a cui si accede direttamente da scaletta di collegamento posta su Via Bassa Tambura. Lo stesso cortile, posto sul lato Viareggio dell' intero fabbricato, è in parte pavimentato con scaglie di marmo ed in parte destinato a verde, con piccole aiuole sulle quali insistono piccole alberature da giardino su prato erboso. L' epoca costruttiva dell' intero immobile è risalente presumibilmente a data antecedente il 1941. L' intero immobile, risulta avere forma pressochè regolare.-----

L' unità immobiliare di cui trattasi, risulta essere posta, come detto in precedenza, a piano primo, con, affiancate sui lati mare e monti due unità immobiliari poste in aderenza. La stessa unità è perciò libera solo su due lati, Carrara e Viareggio, ed ha il suo accesso principale, dal vano scala in comune con altre unità, al quale si accede dal cortile di cui sopra. La stessa unità, presenta al suo interno, una la seguente divisione: Ingresso su Soggiorno, con ingresso alle n. 2 (due) camere dirimpetto; ingresso della cucina posto a sinistra con diretto collegamento ad un disimpegno che immette nel vano ad uso bagno. Il vano ad uso soggiorno è dotato di terrazza esterna prospiciente la Via Bassa Tambura. L' unità in oggetto è inoltre dotata di pertinenza esclusiva ad uso magazzino, posta a piano terra, con accesso diretto da via Felice Cavallotti (strada posta a Nord del fabbricato). L' immobile, in planimetria catastale, si presenta in maniera pressochè precisa, eccezion fatta per la porta d' ingresso alla cucina, che di fatto, risulta essere stata spostata piu' verso mare. Ad oggi, l' unità immobiliare in questione, risulta essere occupata, saltuariamente, da uno dei comproprietari, sig. ~~_____~~ L' altezza interna dell' unità ad uso civile abitazione risulta essere di Mt. 2.75. L' altezza interna della porzione ad uso magazzino risulta



essere di Mt. 2,30. La pavimentazione interna è in graniglia di colore chiaro con rivestimenti, all' interno del vano ad uso bagno in ceramica, anch essa di colore chiaro. Le finestre esistenti sono in legno con vetro doppio, di buona e pressochè recente fattura. Le porte d' ingresso principale sono in legno. Le soglie, sia della finestra che della porta d' ingresso, risultano essere in marmo bianco di Carrara. Le porte interne sono in legno tamburato. Lo stato conservativo e manutentivo dell' unità risulta discreto.-----

Tuttavia, eccezion fatta per lo spostamento dell' apertura di collegamento dal vano soggiorno al vano ad uso cucina, l' immobile risulta essere meglio distinto nella planimetria catastale depositata presso l' Agenzia del Territorio ed allegata in copia alla presente di cui è parte integrante, sotto la lettera "A". Si precisa, comunque, che tali difformità possono essere regolarizzate con procedure catastali ed amministrative elencate più avanti, di facile ottenimento. Tali fattori saranno comunque, tenuti in considerazione, come aspetti negativi, ai fini della valutazione estimativa.-----

b) Ubicazione e confini catastali:-----

L' unità immobiliare oggetto della presente stima è posta a confine lato nord, con la Via Felice Cavallotti, lato est con la restante porzione di fabbricato posta in aderenza; lato sud sul cortile di cui ai punti precedenti, posto a confine diretto con la strada pubblica detta "Via Bassa Tambura", salvi se altri. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente sotto la lettera "B".-----

c) Dati catastali:-----

Il tutto risulta essere regolarmente censito all' Agenzia del Territorio della provincia di Massa -- Carrara così come segue:-----

L' unità' a piano terra Fg. 66 Map.le 329 Sub. 15, Cat. A/3 - Cl 4 - Consistenza Vani 5 - Rendita Catastale € 387/34;(vedi visure catastali allegate sotto le lettere "C").-----

Si fa presente, a maggior chiarimento, che l' identificazione catastale dell' immobile non risulta propriamente perfetta in quanto in planimetria risulta presente, come detto in precedenza, lo spostamento dell' apertura di collegamento dal vano soggiorno al vano ad uso cucina.-----

d) Consistenza del bene:-----

L' immobile in oggetto ha forma pressoché regolare ed occupa una superficie residenziale lorda comprese le murature di complessivi Mq. 86,00 circa, con terrazza di Mq. 2,12 circa.-----



e) Caratteristiche costruttive:-----

L' intero manufatto risulta essere costruito con muratura portante mista laterizio e pietrame, con solai in latero cemento debitamente ammortati perimetralmente con cordoli di collegamento. Le facciate risultano in parte debitamente intonacato al civile con tinteggiatura di colore giallo. All' interno la tinteggiatura risulta essere di colore bianco, in discreto stato di conservazione e manutenzione. Il tutto come meglio si può evincere dal repertorio fotografico allegato alla presente sotto la lettera "D".-----

L' unità immobiliare è dotata inoltre di impianti idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo. Altresì si fa presente che gli scarichi sono regolarmente allacciati alla rete fognaria comunale. Il tutto così come previsto dalle vigenti normative in materia.-----

Relativamente alla presenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37, si comunica che la proprietaria non risulta essere in possesso delle stesse, come da lei dichiarato al Sottoscritto.-----

Relativamente alla certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa alla direttiva CE n. 2002/91, si comunica che la stessa, per l' immobile in oggetto, non è mai stata redatta ne tanto meno presentata agli enti preposti.-----

STATO AMMINISTRATIVO

a) Verifica della regolarità urbanistica/edilizia:-----

Le opere di edificazione dell' intero fabbricato risultano essere cominciate presumibilmente in data antecedente all' anno 1941, e successivamente mai modificate con atti amministrativi.-----

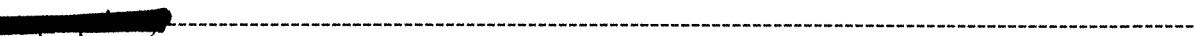
b) Verifica della provenienza:-----

L' immobile risulta essere attualmente di proprietà dei sig.ri:-----

1) -----

2) -----

3) -----

4) -----



3) [REDACTED] (1/2), N. 19 del 19/01/1984 [REDACTED] 1/2 della
[REDACTED]-----

Ad oggi l' immobile risulta utilizzato saltuariamente [REDACTED], come appunto
suddetto.-----

Lo stesso bene risulta essere a loro pervenuto in parte, in virtù di atto di Atto per Causa di Morte –
Denuncia di Successione in morte di [REDACTED], reg. part. 1890 del 30/03/2002 ed in parte in
virtù di atto di Atto per Causa di Morte – Denuncia di Successione in morte di [REDACTED]
reg. part. 1891 del 08/02/2011 seguito da atto di Compravendita per accettazione tacita dell' eredità
Notaio A. Ferrari reg. part. 3537 del 05/06/2012 (vedi visure ipotecarie allegati sotto la lettera "E").

Ad oggi sugli immobili in oggetto risultano pendenti i seguenti atti giudiziari:-----

- 1) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A
FAVORE DI [REDACTED] REG. PART. 90 DEL 06/02/2014.---
- 2) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A
FAVORE DI [REDACTED] REG. PART. 879 DEL 11/02/2014.-----

Atti, quelli sopracitati per cui si richiede la presente valutazione.-----

VALUTAZIONI

a) Analisi della commercialità del bene:-----

Da un punto di vista di commerciabilità del bene si fa presente che vi è una discreta richiesta di beni
simili a quello in oggetto, seppure ad oggi il mercato immobiliare, come ben noto, sia in fase di
stallo ormai da diversi anni-----

Comunque il bene gode di una discreta commerciabilità .-----

b) Collocazione nel contesto del territorio comunale :-----

L' unità immobiliare di cui trattasi, ricadente appena fuori dal centro storico del Comune di Massa,
risulta ben collocato all'interno del comprensorio comunale su cui insiste, infatti è posto nelle
immediate vicinanze dai servizi di primaria necessità, ed è ben asservito dalla strada pubblica Via
Bassa Tambura, la quale risulta facilmente raggiungibile e ben collegata alle strade principali.-----



ASSEGNAZIONE VALORE COMMERCIALE ASSE IMMOBILIARE PIGNORATO

LOTTO 2

c) Determinazione del valore di mercato:-----

Fatte le opportune indagini di mercato per beni simili a quelli in perizia e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, siano esse da considerarsi negative o positive, in considerazione di quanto indicato anche nelle tabelle OMI (vedi allegato di cui alla lettera "F"), io sottoscritto Geom. Luca GUGLIELMI sono giunto alla seguente valutazione:-----

LOTTO 2 : IMMOBILI DI CUI AL FOGLIO 66 MAPPALE 329 SUBALTERNO 15

1) Abitazione di tipo economico, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq. 86,00

circa,

a Euro 1.900/00 a Mq. per cui :

$\text{Mq } 86,00 \times \text{Euro } 1.900/00 = \text{Euro } 163.400/00$

2) Superficie destinata a terrazza, avente una superficie lorda vendibile di complessivi Mq. 2,10

circa,

a Euro 475/00 a Mq. per cui :

$\text{Mq } 2,10 \times \text{Euro } 475/00 = \text{Euro } 997/50$

VALORE TOTALE LOTTO 1 pari a Euro 164.397/50

(centosessantaquattromilatrecentonovantasette/50)

Aspetti negativi da considerare ai fini della valutazione estimativa sull' immobile di cui alla

2° parte della presente perizia:

- Presentazione di pratica edilizia come Attestazione di Conformita' in Sanatoria ai sensi Della L.R.T. 65/2014, al fine di sanare lo spostamento dell' apertura del vano ad uso cucina,



compreso il pagamento della sanzione amministrativa prevista in questi casi, comprese le spese relative alla redazione di nuovo certificato di abitabilità;

Euro 897/50

- Presentazione di pratica Catastale ai fini di legittimare lo spostamento dell' apertura del vano ad uso cucina, , mediante la stesura di accatastamento con programma DOCFA..

Euro 500/00

Valore stimato Euro 164.397/50 -

Valore aspetti negativi Euro 1.397/50 =

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 1 EURO 163.000/00

(centosessantatremila/00)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI ALLA SIG.RA PELLICCIA ADA

MARISA; LOTTO 2:

Per il lotto 2 quote di diritto spettanti pari all' intero della piena proprietà per un valore complessivo
delle quote di **Euro 163.000/00**

Euro 163.000/00 : 3 = Euro 54.333/33



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

LOTTO 3

a) **Oggetto della stima:**-----

1) Beni immobili ubicati nel Comune di Massa, Via Galliano n. 80 – Loc. Santa Lucia:

Il bene immobile di cui trattasi in questa sezione, risulta essere un' unità immobiliare adibita a civile abitazione tipo "terratetto" e quindi posta a piano seminterrato, terra, primo e secondo, in completo stato di abbandono dopo l' inizio di alcune opere di ristrutturazione interna. La stessa unità fa parte di un treno di fabbricati disposto ad "L", di cui l' unità in oggetto risulta essere l' angolo. Tale contesto è principalmente abitativo. L' accesso all' immobile avviene da una corte comune coi fabbricati limitrofi, distinta al Foglio 66 Mappale 26, dalla quale si accede ad una terrazzina esterna in comune con terzi, dove è ubicato l' ingresso principale all' immobile nonché una latrina di asservimento all' unità in oggetto, non facente parte però, della proprietà esclusiva della stessa. L' intero immobile, risulta avere forma pressochè regolare e la sua epoca costruttiva risulta assai antecedente al 1941. Le opere di ristrutturazione iniziate per poi essere abbandonate, non risultano essere state eseguite con regolari autorizzazioni. La stessa unità, come già detto in precedenza, si sviluppa su n. 4 (quattro) piani fuoriterza, con a piano terra un vano da adibirsi a Soggiorno con angolo – cottura; a piano primo un vano ad uso camera e a piano secondo un altro vano ad uso camera. A piano seminterrato risulta insistere un vano ad uso cantina – rimessaggio, non oggetto di opere di ristrutturazione, accessibile dall' esterno. La porzione ad uso abitativo sarà collegata ai piani da scala interna, che però allo stato attuale non è ancora stata ultimata, in quanto i lavori di ristrutturazione, si sono interrotti a seguito della realizzazione del cavedio, che appunto ospiterà la stessa scala.-----

Si precisa che l' intero immobile ad oggi è ancora privo di servizio igienico interno, eccezion fatta per la latrina esterna su proprietà comune, peraltro versante in pessimo stato di manutenzione e conservazione; altresì si aggiunge che la pavimentazione non è ancora stata posata sul battuto cementizio esistente; che gli infissi ad oggi sono in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione, vista la vetustà degli stessi e che gli impianti ad oggi sono stati solamente predisposti ma che, ancora ad oggi, mancano diversi lavori edili a completare le opere come prescrive la regola dell' arte. In sostanza le opere sono terminate dopo la realizzazione dei due solai interni di piano primo e secondo, che ad oggi risultano ancora al grezzo e dopo l' esecuzione degli intonaci, sempre al grezzo, sia a piano primo che a piano secondo. A piano terra, infatti, risulta solamente essere stata abbattuta la parete divisoria interna. Chiaramente, a seguito della



realizzazione del cavedio per la nuova scala interna, sono state demolite le scalette ai piani esistenti. Il vano ad uso magazzino posto a piano seminterrato, invece, risulta praticamente inaccessibile. Alla luce di quanto finora detto, l' unità immobiliare in questione, non risulta abitabile, pertanto non è occupata. L' altezza interna della porzione ad uso civile abitazione risulta essere a piano terra pari a di Mt. 2,35; a piano primo pari a Mt. 2,90, a piano secondo invece, l' altezza media è pari a Mt. 2,60. L' altezza interna della porzione ad uso magazzino risulta essere di Mt. 2,20. La pavimentazione interna a piano terra è in graniglia, in pessimo stato di manutenzione e conservazione; ai piani primo e secondo è inesistente, in quanto ad oggi risulta presente un battuto cementizio, in alcuni punti peraltro ancora da ultimare. Le pareti interni sono ancora intonacate a piano terra, ma in pessimo stato di manutenzione e conservazione, mentre ai piani primo e secondo l' intonacatura è stata completamente rifatta ma solo fino allo stato grezzo. Le finestre esistenti sono in legno con vetro singolo, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Le porte d' ingresso principale sono in legno, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Le soglie, sia della finestra che della porta d' ingresso, risultano essere in marmo bianco di Carrara. Lo stato conservativo e manutentivo dell' unità risulta alquanto pessimo.-----

L' immobile, in planimetria catastale, si presenta con alcune differenze rilevanti. Difatti nella stessa planimetria sono rappresentate pareti e scale interne, la cui esistenza ad oggi non è più rilevabile, in quanto oggetto di demolizione. Tuttavia, eccezion fatta per quanto dichiarato al punto precedente,--- l' immobile risulta essere meglio distinto nella planimetria catastale depositata presso l' Agenzia del Territorio ed allegata in copia alla presente di cui è parte integrante, sotto la lettera “A”. Si precisa, comunque, che tali difformità possono essere regolarizzate con procedure catastali ed amministrative elencate più avanti, di facile ottenimento. Tali fattori saranno comunque, tenuti in considerazione, come aspetti negativi, ai fini della valutazione estimativa.-----

b) Ubicazione e confini catastali:-----

L' unità immobiliare oggetto della presente stima è posta a confine lato nord, con i mappali 26 e 910; rispettivamente corte e terrazzina con scala esterna comune; lato est con la strada pubblica Via Galliano; lato ovest col mappale 28, salvi se altri. Il tutto come meglio evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente sotto la lettera “B”.-----

c) Dati catastali:-----

Il tutto risulta essere regolarmente censito all' Agenzia del Territorio della provincia di Massa – Carrara così come segue:-----



L' unità in oggetto Fg. 66 Map.le 27, Cat. A/5 - Cl 4 - Consistenza Vani 4 - Rendita Catastale € 254,10;(vedi visure catastali allegate sotto le lettere "C").-----

Si fa presente, a maggior chiarimento, che l' identificazione catastale dell' immobile non risulta propriamente perfetta in quanto in planimetria risultano presenti, come detto in precedenza, pareti e scale interne ad oggi oggetto di demolizione.-----

d) Consistenza del bene:-----

L' immobile in oggetto ha forma pressoché regolare ed occupa una superficie residenziale lorda comprese le murature di complessivi Mq. 30,50 circa, a piano; per una superficie totale quindi pari a Mq.91,50 con cantina di Mq. 30,50 circa.-----

e) Caratteristiche costruttive:-----

L' intero manufatto risulta essere costruito con muratura portante mista laterizio e pietrame, con solai costituiti da travi e travicelli in legno di castagno, con interposte tavelle in cotto e sovrastante gettato in cls debolmente armato; il tutto debitamente ammorsato perimetralmente alle murature portanti. Le facciate risultano intonacato al civile con tinteggiatura di colore chiaro, in pessimo stato di manutenzione e conservazione. All' interno la tinteggiatura risulta essere di colore bianco, a piano terra e piano seminterrato, ma in pessimo stato di manutenzione e conservazione; non risulta esistente ai piani primo e secondo in quanto le opere di ultimazione dell' intonaco non sono ancora state portate al termine. Il tutto come meglio si può evincere dal repertorio fotografico allegato alla presente sotto la lettera "D".-----

L' unità immobiliare non è dotata inoltre di impianti idrico - sanitario, elettrico e di riscaldamento autonomo.-----

Relativamente alla presenza della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione di impianti all' interno degli edifici di cui al D.M. Ministro dello sviluppo economico del 22.01.2008 n. 37, si comunica che la proprietaria non risulta essere in possesso delle stesse, come da lei dichiarato al Sottoscritto.-----

Relativamente alla certificazione energetica di cui al D.Lgs. 192 del 19.08.2005 attuativa alla direttiva CE n. 2002/91, si comunica che la stessa, per l' immobile in oggetto, non è mai stata redatta ne tanto meno presentata agli enti preposti.-----



STATO AMMINISTRATIVO

a) Verifica della regolarità urbanistica/edilizia:-----

Le opere di edificazione dell' intero fabbricato risultano essere cominciate presumibilmente in data antecedente all' anno 1941, e successivamente mai modificate con atti amministrativi, nonostante le opere di ristrutturazione, fino ad oggi effettuate ne richiederebbero comunque la presentazione. Difatti la L.R.T. 65/2015 prevede per opere simili a quelle realizzate all' interno dell' immobile in oggetto, LA PRESENTAZIONE DI UNA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA AI SENSI DELL' ART. 199 DELLA L.R.T. 65/2014, CHE PRESUPPONE IL PAGAMENTO DI UNA SANZIONE PECUNIARIA PARI AL DOPPIO DEL VALORE VENALE DELL' IMMOBILE, CONSEGUENTE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE, DETERMINATO A CURA DELL' UFFICIO COMUNALE. LA SANZIONE DI CUI AL PRESENTE COMMA E' IN OGNI CASO IN MISURA NON INFERIORE A EURO 516,00 (cinquecentosedici/00). NEL CASO CORRENTE, IL SOTTOSCRITTO VALUTA CHE SIA APPROPRIATA LA CIFRA DI EURO 516/00, IN QUANTO L' ABUSO EDILIZIO REALIZZATO SULL' IMMOBILE NON E' DA CONSIDERARSI UN MIGLIORAMENTO DA UN PUNTO DI VISTA PLANIVOLUMETRICO. A SEGUITO DEL RILASCIO DELLA SANATORIA STESSA, E COMUNQUE DOPO AVER ULTIMATO LE OPERE DI REALIZZAZIONE DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA, SARA' NECESSARIO PRESENTARE ALL' AGENZIA DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MASSA, REGOALRE ACCATASTAMENTO, DA REDARRE CON PROGRAMMA DOCFA, PER AGGIORNARE LO STATO CATASTALE DELL' IMMOBILE. Tali fattori saranno comunque, tenuti in considerazione, come aspetti negativi, ai fini della valutazione estimativa.-----

b) Verifica della provenienza:-----

L'immobile risulta essere attualmente di proprietà della Sig.ra [REDACTED], nata il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED].

Ad oggi l' immobile non risulta utilizzabile e pertanto non risulta occupato.-----

Lo stesso bene risulta essere a lei pervenuto in virtù di atto di Compravendita Notaio D. Pallottino
reg. part. 7576 del 06/12/2000 (vedi visure ipotecarie allegati sotto la lettera "E").-----

Ad oggi sugli immobili in oggetto risultano pendenti i seguenti atti giudiziari:-----



- 1) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED], REG. PART. 1663 DEL 05/12/2001.--
- 2) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED], REG. PART. 1756 DEL 19/12/2001.---
- 3) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED], REG. PART. 55 DEL 10/01/2002.-----
- 4) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED], REG. PART. 333 DEL 04/03/2002.-----
- 5) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED], REG. PART. 553 DEL 09/04/2002.-----
- 6) ATTO GIUDIZIARIO IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO A FAVORE DI [REDACTED]; REG. PART. 879 DEL 11/02/2014.-----
- Atti, quelli sopracitati per cui si richiede la presente valutazione.-----

VALUTAZIONI

a) Analisi della commercialità del bene:-----

Da un punto di vista di commerciabilità del bene si fa presente che vi è una discreta richiesta di beni simili a quello in oggetto, nonostante lo stesso sia da ultimare e seppure ad oggi il mercato immobiliare, come ben noto, sia in fase di stallo ormai da diversi anni-----

Comunque il bene gode di una discreta commerciabilità, chiaramente andando a considerare un valore nettamente inferiore a quanto indicato nella Tabelle OMI relative alla zona in cui l'immobile risulta essere ubicato .-----

b) Collocazione nel contesto del territorio comunale :-----

L' unità immobiliare di cui trattasi, ricadente appena fuori dal centro storico del Comune di Massa, risulta ben collocato all'interno del comprensorio comunale su cui insiste, infatti è posto nelle immediate vicinanze dai servizi di primaria necessità, ed è ben asservito dalla strada pubblica Via Galliano direttamente collegata a Via Bassa Tambura, la quale risulta facilmente raggiungibile e ben collegata alle strade principali.-----



LOTTO 3

Fatte le opportune indagini di mercato per beni similari a quelli in perizia e tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, siano esse da considerarsi negative o positive, considerata una decurtazione pari almeno al 60%, da applicare ai valori di mercato, in considerazione dello stato attuale pessimo dell' immobile, che risulta essere un fattore notevolmente discriminante ai fini della rivendita dell' immobile, ed in considerazione dei costi aggiuntivi per la regolarizzazione delle pratiche urbanistiche e catastali, prendendo a riferimento comunque, quanto indicato nelle tabelle OMI (vedi allegato di cui alla lettera “F”), io sottoscritto Geom. Luca GUGLIELMI sono giunto alla seguente valutazione:-----

DECURTAZIONE VALORE 60%=Euro 94.200/00 =

VALORE TOTALE LOTTO 3 pari a Euro 63.440/00

(sessantatremilaquattrocentoquaranta/00)

**Aspetti negativi da considerare ai fini della valutazione estimativa sull' immobile di cui alla
3° parte della presente perizia:**

Presentazione di pratica edilizia come Attestazione di Conformita' in Sanatoria ai sensi dell' art.
199 della L.R.T. 65/2014, al fine di sanare le opere sino ad oggi realizzate e al fine di
poterle ultimare, compreso il pagamento della sanzione amministrativa prevista in questi
casi, comprese le spese relative alla redazione di nuovo certificato di abitabilità;

Euro 1.800/00

Presentazione di pratica Catastale ai fini di legittimare le nuove opere interne di ristrutturazione,
, mediante la stesura di accatastamento con programma DOCFA..

Euro 544/00

Valore stimato Euro 63.440/00 -

Valore aspetti negativi Euro 2.344/50 =

VALORE COMPLESSIVO LOTTO 3 EURO 61.000/00

(sessantunomila/00)

DETERMINAZIONE QUOTE SPETTANTI ALLA SIG.RA PELLICCIA ADA

MARISA; LOTTO 3:

Per il lotto 3 quote di diritto spettanti pari all' intero della piena proprietà per un valore complessivo
delle quote di **Euro 61.000/00**



VALORE FINALE ASSE IMMOBILIARE PIGNORATO:

Valore Lotto 1 Euro 67.650/00 +

Valore Lotto 2 Euro 54.333/33 +

Valore Lotto 2 Euro 61.000/00 =

Euro 182.983/33

(centottantaduemilanovecentottantatre/33)

Il Sottoscritto *Geom. Luca GUGLIELMI*, dichiara sotto la propria responsabilità che tutto quanto sopra descritto, concernente gli immobili in oggetto, corrisponde integralmente a verità.

Rimanendo a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario al numero telefonico 366.1951408, si coglie l'occasione per porre Distinti Saluti.

Montignoso, li 08/04/2015.

In fede

(*Geom. Luca GUGLIELMI*)

